

2. kvartal 2025

EjendomDanmarks tomgangsstatistik

- Den totale tomgang er 4,9 procent på landsplan
- Boligtomgangen er historisk lav og ligger på 2,3 procent
- Kontortomgangen stiger lidt til 7,6 procent
- Butikstomgangen stiger marginalt til 7,6 procent

Den samlede tomgang er under 5 procent

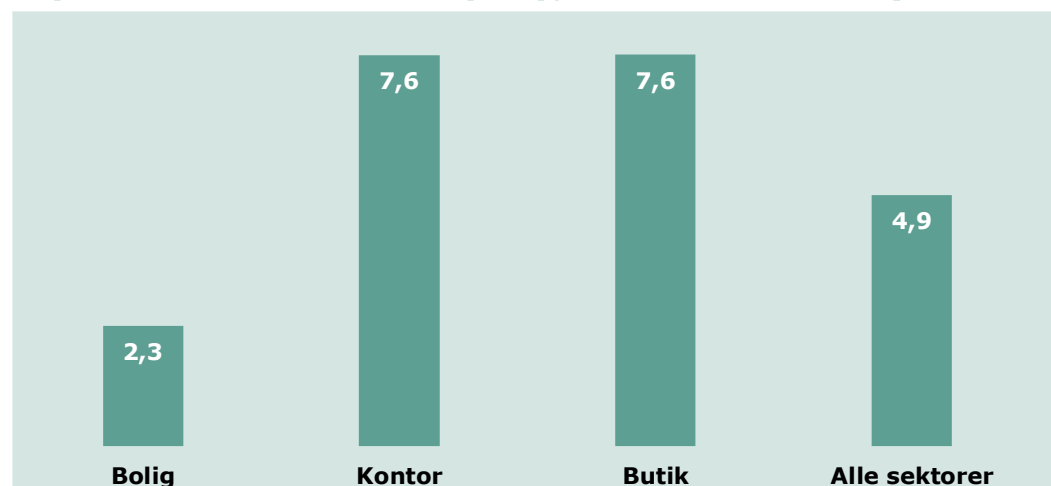
Den totale tomgang udgør 4,9 procent i 2. kvartal 2025. Den totale tomgang på tværs af sektorerne er uændret i forhold til sidste kvartal. Sammenlignet med det historiske gennemsnit på 7,3 procent er det 2,4 procentpoint lavere. Denne udvikling er primært drevet af den historisk lave boligtomgang, der udgør knap halvdelen af den lejebærende værdi i statistikens datagrundlag.

Boligtomgangen udgør 2,3 procent i dette kvartal. Det svarer til en reduktion på 0,2 procentpoint siden 1. kvartal 2025 og 1,2 procentpoint siden samme kvartal sidste år. Boligtomgangen når det laveste niveau siden statistikens start i 2014. Det er især de to største byer Aarhus og København, der medvirker til, at boligtomgangen ligger historisk lavt.

Kontortomgangen stiger marginalt til 7,6 procent. Det er en stigning på 0,2 procentpoint siden sidste kvartal, men tomgangen er faldet med 0,1 procentpoint i forhold til samme kvartal sidste år. I Region Hovedstaden og Region Midtjylland ligger kontortomgangen mellem 7-8 procent, mens den ligger på mellem 8-9 procent i Region Sjælland og Region Syddanmark. Kontortomgangen er kun 4,8 procent i Region Nordjylland.

Butikstomgangen udgør 7,6 procent, hvilket er en stigning på 0,1 procentpoint for kvartalet og en reduktion på 0,3 procentpoint for året. I Region Nord- og Midtjylland ligger butikstomgangen mellem 5 - 6,5 procent, imens den i de tre resterende regioner ligger mellem 7,0 - 8,5 procent.

Figur 1. Økonomisk tomgang, 2. kvartal 2025 (procent)

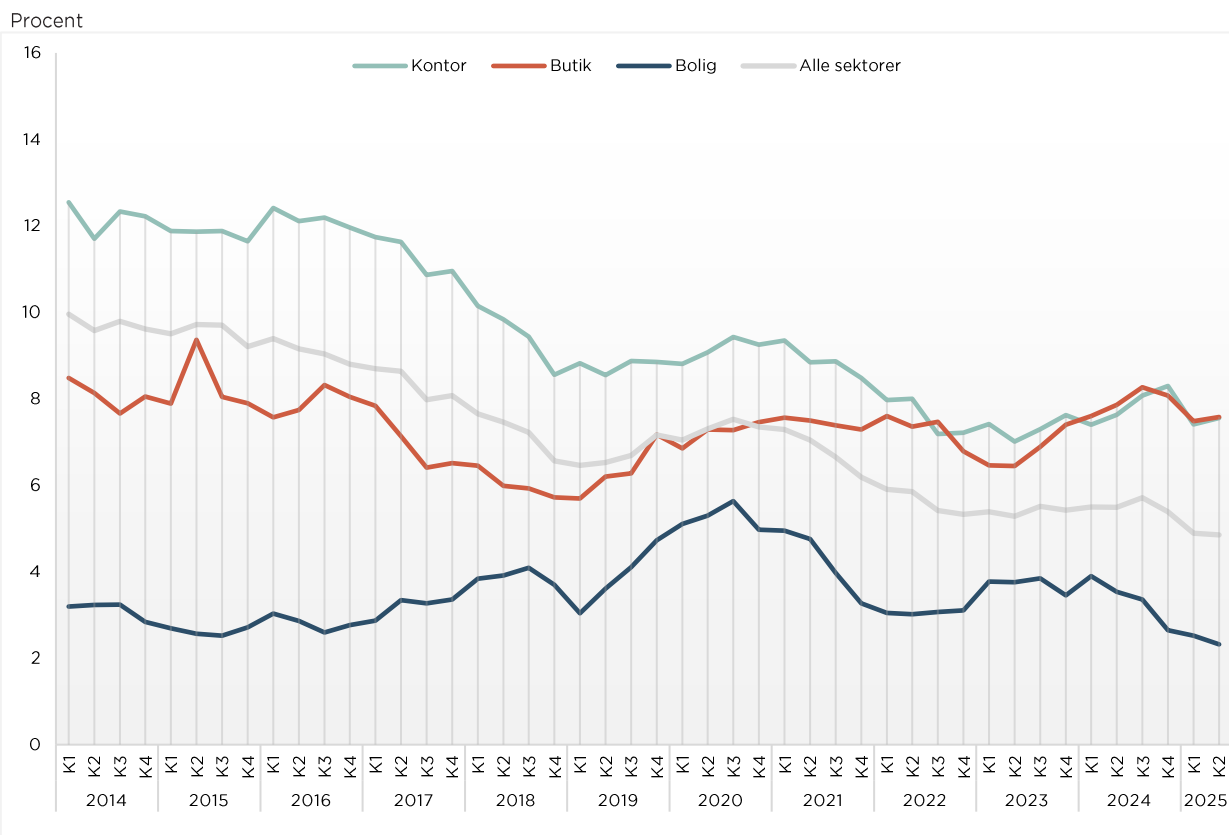


Ændring i procentpoint

Bolig		Kontor		Butik		Alle sektorer	
Kvartal	År	Kvartal	År	Kvartal	År	Kvartal	År
-0,2	-1,2	0,2	-0,1	0,1	-0,3	0,0	-0,6

Kilde: EjendomDanmark.

Anm.: Tomgangen for alle sektorer omfatter – foruden bolig, kontor og butik – også aktuel årsleje for industri, andet erhverv og sekundære arealer, herunder fx parkeringspladser.

Figur 2. Udvikling i økonomisk tomgang

Kilde: EjendomDanmark.

Anm.: Tomgangen for alle sektorer omfatter – foruden bolig, kontor og butik – også aktuel årsleje for industri, andet erhverv og sekundære arealer, herunder fx parkeringspladser.

Økonomisk tomgang

Den økonomiske tomgang angiver, hvor stor en del af bruttolejen, der går tabt som følge af tomme lejemål.

Begrebet er defineret som:

Summen af aktuel brutto-årsleje i alle tomme lejemål divideret med summen af aktuel brutto-årsleje i både udlejede og tomme lejemål.

Specialanalyse – Huslejeregulering og spredning i huslejerne

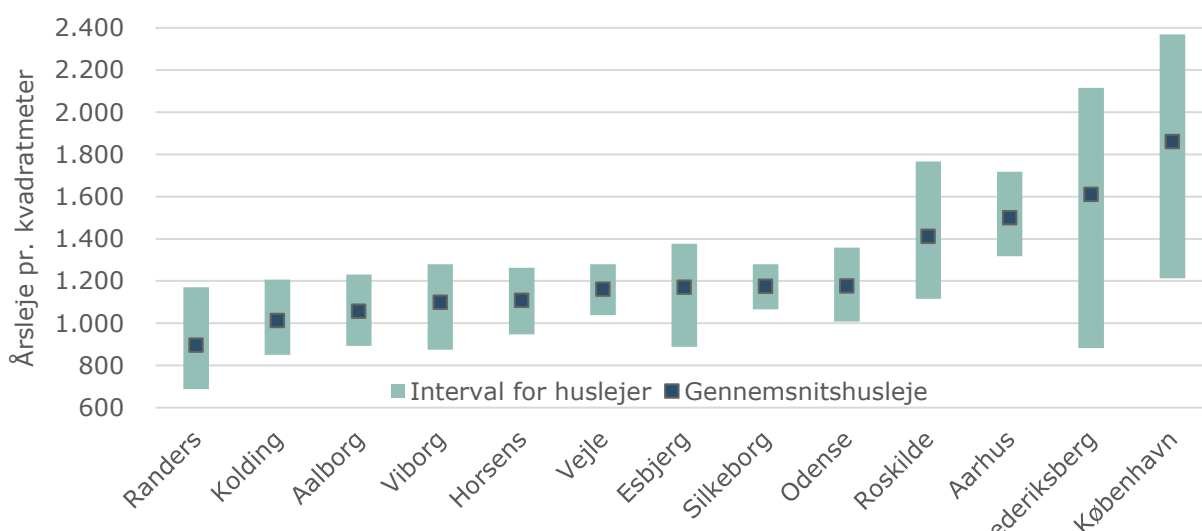
Mens der ofte er fokus på, at huslejeniveauet varierer betydeligt på tværs af landet, dykker denne specialanalyse ned i, hvor meget huslejerne svinger inden for de enkelte kommuner. At huslejerne i gennemsnit er højest i København, er ikke nogen overraskelse, men analysen viser, at det også er i København, der er størst forskel på de høje og de lave husleje. Det er også i København, der findes flest lejemål, som er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Vi har opgjort spredningen i huslejen i de 13 største kommuner ved at identificere en typisk "lav" husleje og en typisk "høj" husleje. Den lave husleje er 20%-fraktilen, altså den husleje, som afskærer de nederste 20% af huslejerne, hvis man ranglister dem. Den høje husleje er 80%-fraktilen. Når der er stor afstand mellem lav og høj, indikerer det en stor spredning. Blandt de 13 største kommuner er spredningen størst i København og nabokommunen Frederiksberg. I Roskilde, Randers og Esbjerg er der også stor variation i huslejerne, mens spredningen er lavest i Vejle og Silkeborg. I Aarhus, Aalborg og Odense er spredningen også begrænset.

Forskelle i lejemålenes stand, kvalitet, alder, størrelse, beliggenhed osv. er naturligvis vigtige forklaringer på, at nogle lejemål er dyrere end andre. Men huslejereguleringen spiller også en rolle, især i København. De dyreste lejemål har ofte fri huslejeafsettelse, og her er huslejerne steget støt. Det skyldes, at flere og flere gerne vil bo i København, mens udbuddet ikke har kunnet følge med - trods meget nybyggeri. Samtidig er markedsmekanismernes sat ud af kraft for mange af de billige lejemål, hvor huslejen ofte er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Det holder huslejerne kunstigt nede i dette segment. Når nogle huslejer holdes nede, mens andre stiger støt, øges spredningen mellem lav og høj. I Aarhus, Aalborg og Odense er der i årene frem til renten steg markant i 2022 bygget så meget, at udbuddet fulgte med den øgede efterspørgsel og i en periode endda oversteg efterspørgslen. Det har lagt en dæmper på huslejestigningerne, hvorved spredningen mellem de lave og høje huslejer er mindre end i København.

Udover at huslejerne generelt er steget i takt med befolkningsvæksten i de større byer, er der også en anden faktor, som trækker opad i den gennemsnitlige husleje. Nemlig at der bliver relativt flere nye ejendomme som følge af mere nybyggeri. Nye ejendomme har normalt højere huslejer, da de er i god stand og med moderne bekvemmeligheder og høj komfort. Det trækker både den gennemsnitlige husleje og 20%- og 80%-fraktilen op. Effekten forstærkes af, at huslejestatistikken er baseret på årslejer pr. kvadratmeter, og at vi ser en tendens med mindre lejemål, som ofte har en højere leje pr. kvadratmeter. Især byggerier som såkaldte co-living-ejendomme, der tilbyder små, moderne enheder med mange fællesfaciliteter og services, er med til at presse huslejen pr. kvadratmeter op. Især i byer som Esbjerg og København bidrager den høje leje pr. kvadratmeter på disse enheder til den store spredning.

Figur 3. Størst spredning i huslejer i København



Anm.: Intervallets endepunkter er hhv. 20%- og 80%-fraktilen. Huslejer pr. 1. oktober 2024 for de 13 største kommuner målt på indbyggerantal. Kun boliglejemål mellem 20 og 100 kvadratmeter indgår.

Kilde: EjendomDanmark

Bolig – historisk lav tomgang

Boligtomgangen udgør 2,3 procent på landsplan i 2. kvartal 2025, hvilket er det laveste niveau siden statistikken begyndelse i 2014. Den historisk lave boligtomgang skal særligt ses i sammenhæng med den lave tomgang i henholdsvis Region Hovedstaden og Region Midtjylland, der primært er drevet af udviklingen i København og Aarhus.

- I Region Hovedstaden udgør boligtomgangen 1,9 procent svarende til en reduktion på 0,2 procentpoint i forhold til seneste kvartal. Reduktionen i boligtomgangen skyldes hovedsageligt, at tomgangen er reduceret i Københavns Kommune, særligt i København centrum. Den er stort set uændret i den øvrige del af regionen.
- I Region Midtjylland udgør boligtomgangen 1,7 procent svarende til en reduktion på 0,4 procentpoint i forhold til seneste kvartal. Reduktionen er primært drevet af en lavere boligtomgang uden for Aarhus, mens det historisk lave tomgangsniveau i regionen i særlig grad kan henføres til en boligtomgang på kun 1,4 procent i Aarhus.
- I Region Syddanmark og Region Nordjylland udgør boligtomgangen hhv. 3,1 og 5,1 procent. I begge regioner er tomgangen faldet med 0,1 procentpoint i forhold til seneste kvartal. I Region Sjælland udgør den 2,9 procent, hvilket er en marginal stigning på 0,1 procentpoint i forhold til seneste kvartal.
- Det seneste år er boligtomgangen på landsplan faldet med hele 1,2 procentpoint. Denne reduktion har fundet sted i hele landet – dog med undtagelse af Region Sjælland, hvor tomgangen er steget med 0,1 procentpoint. Den relative ændring har været størst i Region Midtjylland svarende til en reduktion på 2,8 procentpoint.

Tabel 1. Bolig	Økonomisk tomgang		
	2. kvartal 2025 (procent)	Kvartalsændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)
Region Hovedstaden	1,9	-0,2	-0,6
København centrum	2,8	-0,6	-0,1
Øvrige Københavns Kommune	1,6	-0,2	-0,8
Nordsjælland	2,5	0,0	-0,2
Øvrige Hovedstaden	2,0	-0,1	-0,7
Region Sjælland	2,9	0,1	0,1
Østsjælland	3,2	0,0	-0,5
Vest- og Sydsjælland	2,7	0,2	0,4
Region Syddanmark	3,1	-0,1	-1,5
Odense	3,8	0,3	-1,0
Trekantområdet	2,5	-1,0	-1,2
Øvrige Syddanmark	2,5	-0,2	-2,5
Region Midtjylland	1,7	-0,4	-2,8
Aarhus	1,4	-0,1	-2,4
Øvrige Midtjylland	2,5	-1,0	-3,6
Region Nordjylland	5,1	-0,1	-1,5
Aalborg	5,2	-0,1	-1,4
Øvrige Nordjylland	3,6	-0,2	-2,0
Total	2,3	-0,2	-1,2

Kilde: EjendomDanmark.

Kontor – tomgangen stiger lidt

Kontortomgangen udgør 7,6 procent på landsplan i andet kvartal 2025, hvilket er marginalt højere end seneste kvartal. Niveauet for kontortomgangen er fortsat mærkbart lavere end det historiske gennemsnit for kontortomgangen på 9,6 procent målt siden 2014.

- I Region Hovedstaden udgør kontortomgangen 7,6 procent svarende til en marginal stigning på 0,1 procentpoint i forhold til seneste kvartal. Denne udvikling skal ses i sammenhæng med, at kontortomgangen er steget i København, mens den er faldet i Øvrige Hovedstaden.
- I Region Midtjylland udgør kontortomgangen 7,1 procent, hvilket er 0,7 procentpoint højere end seneste kvartal. Denne udvikling er primært drevet af en stigende kontortomgang i Aarhus, mens den til gengæld er faldet i Øvrige Midtjylland.
- I Region Syddanmark udgør kontortomgangen 8,7 procent og er uændret i forhold til seneste kvartal. Denne udvikling er drevet af en faldende kontortomgang i Odense og Trekantområdet, mens den er stigende i Øvrige Syddanmark. I Region Sjælland og Region Nordjylland udgør kontortomgangen hhv. 8,3 og 4,8 procent.
- Det seneste år er kontortomgangen uændret. Det skyldes blandt andet, at kontortomgangen i perioden er faldet med hele 4,2 procentpoint i Region Syddanmark, mens den til gengæld er steget med 1,7 procentpoint i Region Midtjylland. I Region Hovedstaden er kontortomgangen uændret det seneste år.

Tabel 2. Kontor	Økonomisk tomgang		
	2. kvartal 2025 (procent)	Kvartalsændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)
Region Hovedstaden	7,6	0,1	0,0
København centrum	5,8	0,3	0,3
Øvrige Københavns Kommune	9,1	1,0	0,0
Nordsjælland	7,1	0,0	-0,1
Øvrige Hovedstaden	6,7	-1,4	-0,2
Region Sjælland	8,3	-0,7	-3,5
Østsjælland	-	-	-
Vest- og Sydsjælland	-	-	-
Region Syddanmark	8,7	0,0	-4,2
Odense	8,5	-0,3	-5,4
Trekantområdet	7,2	-0,8	-4,7
Øvrige Syddanmark	11,1	1,4	-0,4
Region Midtjylland	7,1	0,7	1,7
Aarhus	6,6	0,8	2,2
Øvrige Midtjylland	11,8	-0,5	-1,5
Region Nordjylland	4,8	0,4	-0,4
Aalborg	-	-	-
Øvrige Nordjylland	-	-	-
Total	7,6	0,2	-0,1

Kilde: EjendomDanmark.

Anm.: Hvis antallet af lejeenheder er mindre end 200 enheder i et givent område, fremgår tomgangen ikke i ovenstående tabel.

Butik – tomgangen stiger marginalt

Butikstomgangen udgør 7,6 procent på landsplan i andet kvartal 2025. Det er en lille stigning i forhold til seneste kvartal. I en historisk sammenhæng er niveauet for butikstomgangen en smule højere end det historiske gennemsnit for butikstomgangen på 7,3 procent målt siden 2014.

- I Region Hovedstaden udgør butikstomgangen 8,4 procent svarende til en stigning på 0,2 procentpoint i forhold til seneste kvartal. Denne udvikling er primært drevet af en stigning i butikstomgangen i København centrum og til dels Nordsjælland og Øvrige Hovedstaden.
- I Region Midtjylland udgør butikstomgangen 5,2 procent svarende til en reduktion på 0,1 procentpoint i forhold til seneste kvartal. Butikstomgangen er reduceret i både Aarhus og Øvrige Midtjylland.
- I Region Syddanmark udgør butikstomgangen 7,1 procent og er uændret i forhold til seneste kvartal. I Region Sjælland og Region Nordjylland udgør butikstomgangen hhv. 8,0 og 6,2 procent.
- Det seneste år er butikstomgangen faldet i hele landet svarende til en reduktion på 0,3 procentpoint. Reduktionen er forekommet i alle fem regioner, men det største relative fald har fundet sted i Region Midtjylland svarende til 0,6 procentpoint. Tomgangen er faldet marginalt i Region Hovedstaden og Region Nordjylland svarende til 0,1 procentpoint.

Tabel 3. Butik	Økonomisk tomgang		
	2. kvartal 2025 (procent)	Kvartalsændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)
Region Hovedstaden	8,4	0,2	-0,1
København centrum	12,7	1,0	-0,8
Øvrige Københavns Kommune	6,9	-1,3	0,1
Nordsjælland	7,8	0,4	2,3
Øvrige Hovedstaden	5,7	0,5	-0,3
Region Sjælland	8,0	-0,3	-0,4
Østsjælland	7,1	-0,8	0,3
Vest- og Sydsjælland	9,1	0,2	-1,1
Region Syddanmark	7,1	0,0	-0,7
Odense	7,1	-0,6	-0,9
Trekantområdet	-	-	-
Øvrige Syddanmark	7,3	0,1	-1,7
Region Midtjylland	5,2	-0,1	-0,6
Aarhus	4,6	0,3	-0,1
Øvrige Midtjylland	6,6	-1,0	-1,5
Region Nordjylland	6,3	0,7	-0,1
Aalborg	6,8	0,3	-0,9
Øvrige Nordjylland	-	-	-
Total	7,6	0,1	-0,3

Kilde: EjendomDanmark.

Anm.: Hvis antallet af lejeeenheder er mindre end 200 enheder i et givent område, fremgår tomgangen ikke i ovenstående tabel.

Geografisk afgrænsning



Kilde: EjendomDanmarks markedsstatistik.

Anm.: København centrum består af København indre by med postnumrene: 900, 1000-1431, 1434-1438, 1448- 1559, 1562-1609, 1611-1614 og 1631-1634.

Om undersøgelsen

Denne webrapport er offentliggjort i maj 2025. Næste planlagte offentliggørelse er medio august 2025.

Porteføljerne har omtrent 175.000 lejemål svarende til en årlig legebærende værdi på godt 33 milliarder kroner og godt 26 millioner m². Målt i m² dækker det statistiske grundlag ca. 17 procent af det private boligudlejningsmarked, ca. 20 procent af kontorsektoren og ca. 10 procent af butikssektoren. Der indgår i dag ca. 17.500 ejendomme i markedsstatistikken.

Tomgangsstatistikken er baseret på kvartalsvis indrapporterede ejendomsdata for udlejede og tomme ejendomme inden for den pågældende periode. Opgørelsesdatoen er den første dag i senest påbegyndte kvartal. Denne webrapport er således opgjort per 1. april 2025 og benævnes 2. kvartal 2025. Kvartalsændringen er fra 2. kvartal 2025 sammenlignet med 1. kvartal 2025. Årsændringen er fra 2. kvartal 2025 sammenlignet med 2. kvartal 2024.

For at sikre, at de i denne rapport beregnede ændringer i tomgangen alene skyldes ændret udlejning og ikke skyldes ændringer i datagrundlaget (fx bortfald eller tilkomst af dataindberettere), benyttes følgende fremgangsmåde ved ændringer i datagrundlaget:

- For de seneste fem kvartaler benyttes det samme datagrundlag (like-for-like). Det betyder, at den udvikling, som markedsstatistikken beskriver for de seneste fem kvartaler, dannes på baggrund af tomgangsudviklingen for de samme ejendomme. Dermed er ændringen i forhold til både kvartalet før og ændringen i forhold til samme kvartal året før ikke påvirket af ændringer i sammensætningen af datagrundlaget.
- Udviklingen i tomgangen længere tilbage i tid end ét år kan derimod godt være påvirket af, at datagrundlaget ændrer sig, når nogle dataindberettere falder fra eller nye kommer til.
- Nye indberettere eller nye ejendomme, som følge af opkøb eller nyudvikling, medtages (med tilbagevirkende kraft), når de har indberettet i ét år. Så hvis en ny indberetter kun indberetter én gang, indgår indberetningen ikke i datagrundlaget, og kommer heller ikke til at gøre det efterfølgende.
- Frafaldne indberettere fjernes fra statistikken efter ét år (med tilbagevirkende kraft).
- Udeblevne kvartalsvise indberetninger for en portefølje genbruges i op til tre efterfølgende kvartaler. Hvis indberetningen også udebliver i det fjerde kvartal, udelades indberetningen med tilbagevirkende kraft.
- At datagrundlaget ændres med tilbagevirkende kraft betyder, at de seneste fire kvartaler af tomgangsstatistikken er foreløbige i den forstand, at de kan blive revideret efterfølgende.

I denne rapport er der i tabellerne af diskretionshensyn ikke medtaget de underinddelinger, hvor datagrundlaget er spinkelt og fx kun baseret på få ejendomme eller få indberettere.

* Antallet af ejendomme omfatter ejendomme og moderejendomme. En ejendom kan omfatte en eller flere bygninger og en eller flere boliger eller erhvervsenheder. En moderejendom omfatter en ejendom, hvori der er ejerlejligheder, som registreres som selvstændige ejendomme hver især. For disse enheder er det moderejendomme, der er optalt og ikke de enkelte ejerlejligheder.

Mere information

Hvis du vil vide mere om denne publikation kan du kontakte cheføkonom



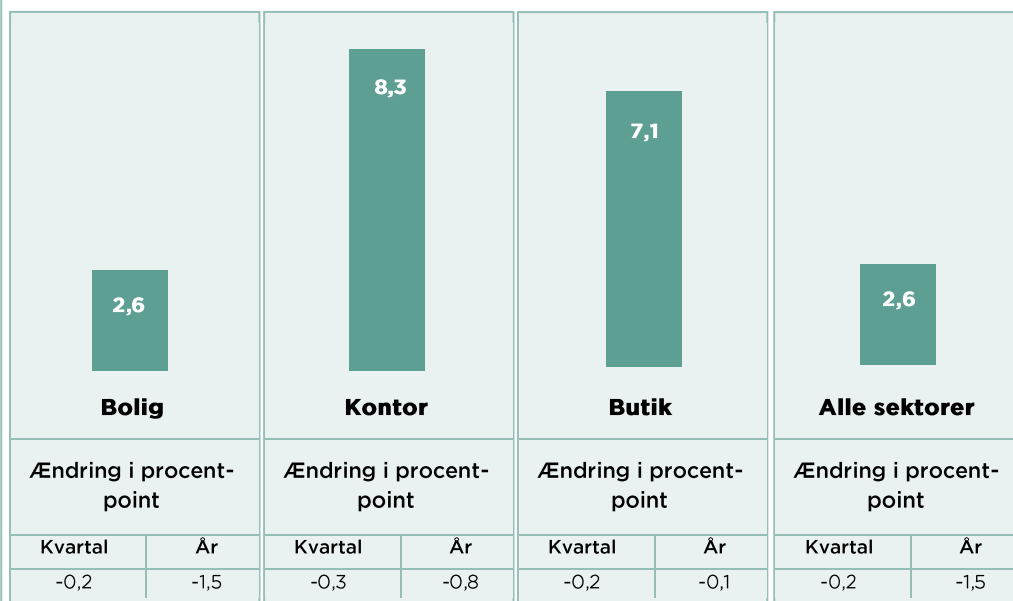
Bjarke Roed-Frederiksen

brf@ejd.dk

Telefon 60 66 55 20

Appendiks

Figur 1. Arealmæssig tomgang, 2. kvartal 2025 (%)



Kilde: EjendomDanmark.

Anm.: Tomgangen for alle sektorer omfatter – foruden bolig, kontor og butik – også aktuel årsleje for industri, andet erhverv og sekundære arealer, herunder fx parkeringspladser.

Tabel 5. Bolig	Arealmæssig tomgang		
	2. kvartal 2025 (procent)	Kvartalsændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)
Region Hovedstaden	2,0	-0,1	-0,9
København centrum	3,1	-0,1	0,0
Øvrige Københavns Kommune	1,6	-0,2	-0,7
Nordsjælland	2,7	0,1	-0,3
Øvrige Hovedstaden	2,1	-0,2	-1,7
Region Sjælland	3,2	0,0	-0,2
Østsjælland	3,0	-0,3	-1,7
Vest- og Sydsjælland	3,2	0,1	0,3
Region Syddanmark	3,2	-0,1	-1,6
Odense	3,9	0,3	-1,1
Trekantområdet	2,7	-1,1	-1,2
Øvrige Syddanmark	2,8	0,0	-2,5
Region Midtjylland	2,0	-0,5	-3,0
Aarhus	1,4	-0,2	-2,5
Øvrige Midtjylland	2,8	-1,0	-3,6
Region Nordjylland	5,6	-0,1	-1,6
Aalborg	5,7	-0,1	-1,5
Øvrige Nordjylland	4,3	-0,2	-2,7
Total	2,6	-0,2	-1,5

Kilde: EjendomDanmark.

Tabel 6. Kontor	Arealmæssig tomgang		
	2. kvartal 2025 (procent)	Kvartalsændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)
Region Hovedstaden	8,1	-0,3	-0,7
København centrum	5,5	0,2	0,1
Øvrige Københavns Kommune	9,5	1,6	0,6
Nordsjælland	9	0,1	0,1
Øvrige Hovedstaden	7,9	-2,8	-2,7
Region Sjælland	11,3	-0,6	-3,6
Østsjælland	-	-	-
Vest- og Sydsjælland	11,8	0	0
Region Syddanmark	9,7	-0,9	-4,5
Odense	10	-1,7	-4,2
Trekantområdet	7,9	-0,9	-6,5
Øvrige Syddanmark	11,3	1,1	-2,5
Region Midtjylland	7,9	0,7	1,1
Aarhus	7,3	0,9	2,6
Øvrige Midtjylland	11	-0,5	-5,4
Region Nordjylland	6,9	0,4	0,4
Aalborg	-	-	-
Øvrige Nordjylland	-	-	-
Total	8,3	-0,3	-0,8

Kilde: EjendomDanmark.

Anm.: Hvis antallet af lejeenheder er mindre end 200 enheder i et givent område, fremgår tomgangen ikke i ovenstående tabel.

Tabel 7. Butik	Arealmæssig tomgang		
	2. kvartal 2025 (procent)	Kvartalsændring (procentpoint)	Årsændring (procentpoint)
Region Hovedstaden	7,3	-0,2	0,4
København centrum	9,9	0,2	-0,0
Øvrige Københavns Kommune	6,9	-1,6	0,1
Nordsjælland	6,2	0,2	0,9
Øvrige Hovedstaden	6,4	0,4	0,8
Region Sjælland	9,3	0,1	-0,9
Østsjælland	7,2	-0,1	0,2
Vest- og Sydsjælland	10,7	0,2	-1,7
Region Syddanmark	6,7	-0,5	-0,6
Odense	7,5	-1,1	-0,3
Trekantområdet	-	-	-
Øvrige Syddanmark	6,7	-0,2	-1,1
Region Midtjylland	5,5	-0,4	-0,3
Aarhus	4,7	-0,1	-0,1
Øvrige Midtjylland	6,7	-0,6	-0,5
Region Nordjylland	6,9	0,7	0,3
Aalborg	7,5	0,2	-0,6
Øvrige Nordjylland	-	-	-
Total	7,1	-0,2	-0,1

Kilde: EjendomDanmark.

Anm.: Hvis antallet af lejeenheder er mindre end 200 enheder i et givent område, fremgår tomgangen ikke i ovenstående tabel.